

LES BUIS A VALENTIGNEY : les conditions de la mixité fonctionnelle

Le quartier des Buis est situé dans la commune de Valentigney, en « cœur de l'agglomération », à proximité des échangeurs autoroutiers et dans la première couronne depuis le centre ville de Montbéliard.

Sa localisation est assez avantageuse mais le quartier reste fortement enclavé, de l'autre côté de la vallée du Doubs, en situation de proue, à l'arrière d'une zone industrielle et en limite d'urbanisation. Cet enclavement est toutefois pondéré par la présence de la rue de la Novie à l'Est du centre commercial, un axe structurant d'entrée d'agglomération qui, à terme, doit accueillir un futur Transport en Commun en Site Propre.

Depuis plusieurs années, le quartier a connu, et a fait l'objet de nombreuses démolitions, en partie dues au déclin démographique de l'agglomération (entre 1999 et 2006, baisse de 8% d'habitants sur la commune de Valentigney, et de 32% pour le quartier des Buis).

La composition urbaine du quartier révèle de nombreuses impasses qui entravent la gestion courante et les interventions des pompiers et de la police (bouclage viaire en impasse, possibilités de fuite...). Le quartier a été le théâtre d'affrontements violents entre jeunes et forces de l'ordre durant trois semaines d'« émeutes » en 2009. Si la situation s'est fortement améliorée depuis cet épisode - en partie grâce à un renforcement de la gestion permettant le rétablissement d'un climat social apaisé- le quartier reste le plus stigmatisé de l'agglomération en termes d'insécurité. La perception des habitants est cependant plus nuancée, puisque le sentiment prédominant semble être celui d'un quartier qui vit bien et d'une place de village (la place Godart) qui joue son rôle de lieu de rencontre et de sociabilité.

Le centre commercial des Buis a été reconstruit en 1993 et comprend une offre de proximité de commerces et de services (la Poste, une superette *8 à Huit*, une boulangerie, un bar PMU et une pharmacie) ainsi que plusieurs locaux vides. Les locaux sont vétustes et globalement peu attractifs.

La topographie marquée place ce quartier en situation de « forteresse » contrôlable, dont l'entrée principale est le centre commercial. Celui-ci et ses abords sont identifiés par les habitants comme le centre de gravité et de vie du quartier. Ces espaces sont également ceux où se sacralisent les regroupements et trafics légers. De plus, le centre commercial a été la cible d'un incendie au cours de l'année 2010, qui a donné lieu à d'importants dégâts. La ville a achevé la remise en état des éléments endommagés (toitures, façades) et est en train de terminer la remise en location d'un dernier lot.

Lecture de la situation urbaine et commerciale existante

Au niveau commercial, l'offre alimentaire est très concurrentielle, avec un certain nombre de discounteurs à moins d'un quart d'heure en bus ou en voiture. Cependant, la population des Buis est relativement captive, de part l'enclavement du site, et le très faible taux de motorisation des ménages. L'estimation du potentiel de consommation doit évidemment tenir compte du fait que le quartier est en décroissance mais l'on peut estimer la population totale après travaux du projet de rénovation urbaine de l'ANRU d'environ 3 200 habitants, soit un potentiel de cinq ou six activités. La taille moyenne des ménages est assez élevée (3 personnes par ménage contre 2.5 sur la commune de Valentigney) et la population jeune (50% ont moins de 30 ans et seulement 12% sont âgés de plus de 60 ans). Globalement, on constate un faible niveau de revenu et de pouvoir d'achat : le revenu médian des habitants du quartier est de 9 055 € /an, alors qu'il est de 16 760 €/an pour l'ensemble de l'agglomération et de 17 600 € / an France entière. Par ailleurs, le taux de motorisation des ménages est faible (42 %), ce qui contribue à former une clientèle relativement captive.

Ces quelques critères objectivent la nécessité de maintien d'une offre commerciale sur le quartier, malgré une zone de chalandise très restreinte (1 187 à 1 305 ménages prévus avec les reconstructions du projet ANRU).

D'un point de vue urbain et des usages, le centre commercial se positionne avec une double orientation intéressante à valoriser. Cette position est une exceptionnelle opportunité pour garantir la pérennité du centre commercial : en trouvant une accroche sur un axe captif à l'Est (la rue de la Novie), et en valorisant une vie de quartier d'ultra proximité grâce au dialogue du centre social avec la Place Godard à l'Ouest (véritable centre de

gravité du quartier, support d'une réelle vie sociale et pratiques intergénérationnelles). Cette configuration peut se décliner dans la programmation commerciale avec services et commerces de proximités donnant sur la place, et commerces et services locomotives donnant sur la rue de la Novie.

Les perspectives d'évolution du centre dans le cadre du projet ANRU

Un projet ANRU a été finalisé en 2010, organisant les aménagements et constructions de nouveaux logements autour du grand parc. Aucune intervention n'est prévue à court terme sur le centre commercial et ses abords, hormis la création d'un grand mail planté le long de la rue Gustave Courbet (perpendiculaire à la rue de la Novie). A long terme, le projet propose le déplacement du centre commercial plus au nord le long de la rue de la Novie, sur laquelle le transport en commun en site propre sera implanté.

L'Agglomération du Pays de Montbéliard et la ville de Valentigney, pour accompagner ce projet d'ensemble, ont lancé une étude plus spécifique sur le cœur de quartier incluant :

- la démolition d'une des tours au débouché de la rue Gustave Courbet,
- la démolition de la pharmacie du centre commercial
- la construction de 2 bâtiments de logements avec services en RDC (pharmacie, agence locale du bailleur Néolia, médecin),
- la construction de logements individuels groupés.

La topographie et le pincement entre un bâtiment de logements et le centre commercial font de la rue une véritable porte d'entrée du quartier. Cette situation pose problème car le bâtiment localise de nombreux dysfonctionnements (jets de projectiles sur les forces de l'ordre et les pompiers depuis les étages ou le toit, zone de contrôle pour les trafics illicites, ...).

Sa démolition permet de créer une continuité paysagère du parc du cœur de vallon du Nord au Sud. L'effet « porte » autour de la rue Gustave Courbet est supprimé. Cependant, dans cette configuration, le centre commercial semble flotter, et l'entrée principale du quartier n'est plus tenue et structurée.

A court terme, les constructions nouvelles envisagées et le confortement du parc de vallon suppriment l'existence d'un espace public de proximité, pour les habitants du quartier.

A long terme, le déplacement du centre commercial répondrait à l'enjeu d'affichage des commerces sur les flux, mais pas à l'animation d'une vie de quartier, centrale.

Synthèse des enjeux urbains :

La question de la densité demeure fondamentale, en rapport au maintien de la polarité commerciale, à la valorisation de l'entrée de quartier, et au potentiel de double orientation que la configuration du site permet. Les principaux enjeux concernent :

- la reconstitution ou le confortement d'une offre commerciale autour de fonctions combinées (logements, espaces publics, équipements, ...) qui saisissent les opportunités de double orientation du centre commercial actuel ;
- le confortement de l'entrée de quartier principale du quartier, autour de la rue Gustave Courbet, par une opération phasée dans le temps, permettant la mise en place d'une réelle intensité (d'usages, programmatique), et densité urbaine, pour accompagner la venue du TCSP et marquer le centre de gravité du quartier.

Les propositions d'INterland et AID Observatoire se sont concentrées sur un périmètre de projet qui englobe toute l'entrée de quartier et tirent parti de toutes les potentialités du site.

PROPOSITION DE L'EQUIPE

Derrière ces enjeux de maintien d'une offre commerciale répondant aux potentiels du marché, d'affichage sur les flux, et de densité de l'entrée de quartier, l'équipe a testé différentes propositions :

- scénario 1 : réhabilitation homéopathique du centre commercial & opération cœur de quartier

- scénario 2 : déplacement du centre commercial au nord le long de la rue de la Novie à long terme & opération cœur de quartier
- scénario 3 : restructuration sur place, et confortement d'un cœur de quartier.

La troisième proposition, de restructuration sur site est apparue la plus convaincante, pour plusieurs raisons :

- **l'insertion urbaine** : rythme créé et répartition de fonctions complémentaires des deux côtés de la rue Gustave Courbet ; possibilités de phasages et opérations tiroir,
- **la stratégie commerciale** : captage des flux de la rue de la Novie, et mise en scène de l'appareil commercial ; création d'un espace de vie avec une offre commerciale concentrée ; bonne accessibilité en voiture et modes doux, avec une connexion à la rue de la Novie, au mail piéton, et au parc du vallon,
- **la richesse d'usages mise en place** : renforcement des usages de proximité sur la place Godard ; gradation programmatique d'Ouest et Est entre services de proximité côté place, relation directe au centre commercial actuel et restructuré, et accroches commerciale le long de la rue de la Novie ; changement d'image de l'entrée de quartier à court, et long termes, redynamisant l'attractivité commerciale du secteur, et enrichissant la fréquentation des espaces publics, renforcement de la sensation d'accessibilité facile depuis la rue de la Novie,
- **l'opérationnalité** : des opérations mixtes commerces en RDC et logements qui permettent plus facilement de trouver un opérateur potentiel à court et long termes ; des espaces publics structurants plus faciles à entretenir car concentrés et contigus autour de l'entrée de quartier,
- **la prise en compte des enjeux de sûreté** : desserte optimisée permettant d'éviter les voies fonctionnelles en impasse, de varier les accès possibles au cœur de quartier ; limitation de l'effet de « porte » et « forteresse contrôlable » autour du centre commercial, régulation et animation intergénérationnelle des espaces possible par le rythme du mail planté, et la mixité de fonctions mises en place.

Afin d'inscrire leur proposition dans une opérationnalité de projet, INterland et AID Observatoire ont décliné ce scénario de restructuration sur site à court et long terme.

A court terme, construction de l'entrée de quartier avec la construction d'un programme comprenant :

- le nouveau tracé de la rue Gustave Courbet privilégiant la lecture d'un espace public généreux et séquencé en plateau (mail planté / placettes), et accompagnant la création du parc de vallon,
- la construction de 3 nouveaux bâtiments avec commerces/ services en RDC et logements à l'étage, l'un d'entre eux, proche de la rue de la Novie, comportant une locomotive commerciale, marquant l'accroche de l'entrée de quartier sur cet axe structurant,
- reconstruction des logements prévus (Foncière au nord et individuel groupé au sud).

A long terme, finalisation de l'entrée de quartier, sur le centre commercial et ses abords :

- reconstitution d'un programme mixte : centre commercial en RDC et plot de logements à l'étage
- valorisation du parvis du centre commercial, et de l'espace de stationnements sur la rue de la Novie,
- voie de desserte fonctionnelle du centre commercial,
- traitement du parvis du Centre Médico Social à l'Ouest (et création d'un nouvel équipement).

REDACTION/ EQUIPE :

INterland :
Franck HULLIARD
Stéphanie GAUCHER
AID Observatoire
Patrice BILLA
Virginie LEBRETON